



DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG 106 / 1.263 MITEIGENTUMSANTEILE



VERSPROCHEN - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

- + 1,13 % mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + 2,99 % höhere Mieterträge realisiert
- + 1,77 % Investitionsvolumen

Dornschneidergasse 27 | 8020 Graz

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 489

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

106 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 690.007 *) - Dornschneidergasse 27 - DG - Top 22



Fremdkapital
Bankdarlehen ***)

320.728

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)

1.559 pro Monat

18.712 pro Jahr Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)

474

5.686 pro Jahr

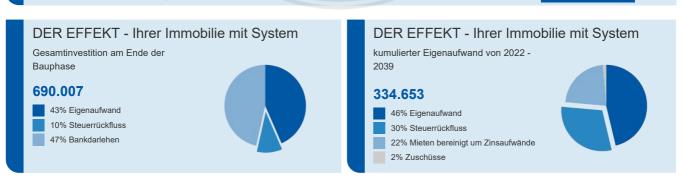
ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

334.653 14.743 **4.4 %**



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- **) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 320.728 mit einer Laufzeit von 12 Jahren ab 01.09.2024, kalkulierter Fixzinssatz 2,10% p.a. ab 01.09.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.
- ****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 2036. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

106 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-146.873		-146.873	-146.873
	2023					-146.873	32.522	-114.351	-261.223
	2024	3.268	308	3.576	-10.095	-82.054	20.814	-61.240	-322.463
	2025	9.804	923	10.727	-30.286	-19.559	16.062	-3.497	-325.960
	2026	10.195	923	11.119	-30.286	-19.167	14.867	-4.300	-330.260
	2027	10.195	923	11.119	-30.286	-19.167	14.416	-4.751	-335.011
	2028	10.601	923	11.524	-30.286	-18.761	14.155	-4.606	-339.617
	2029	10.601	923	11.524	-30.286	-18.761	13.686	-5.075	-344.692
	2030	10.758	923	11.681	-30.286	-18.605	13.414	-5.191	-349.883
	2031	10.758	923	11.681	-30.286	-18.605	13.058	-5.546	-355.430
€	2032	11.194	923	12.117	-30.286	-18.168	12.775	-5.394	-360.823
	2033	11.194	923	12.117	-30.286	-18.168	12.267	-5.902	-366.725
	2034	11.647	615	12.262	-30.286	-18.024	11.971	-6.053	-372.778
	2035	11.435		11.435	-30.286	-18.851	11.442	-7.408	-380.186
	2036	11.904	// L	11.904	-20.182	-8.277	11.240	2.962	-377.224
	2037	11.904		11.904		11.904	10.703	22.607	-354.616
	2038	12.391		12.391		12.391	-539	11.852	-342.764
	2039	13.174		13.174		13.174	-5.062	8.112	-334.653
	2040	14.743		14.743		14.743	-6.587	8.156	-326.497

^{*)} Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 923 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

^{**)} Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

^{***)} angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

^{****)} Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

^{*****)} kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

106 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-65.044		-65.044	-65.044
2023				-41.628		-41.628	-106.671
2024	3.861	-593	3.268	-33.151	-2.240	-32.124	-138.795
2025	11.582	-1.778	9.804	-33.151	-6.386	-29.734	-168.529
2026	12.010	-1.814	10.195	-33.151	-5.876	-28.832	-197.361
2027	12.010	-1.814	10.195	-33.151	-5.355	-28.311	-225.671
2028	12.453	-1.852	10.601	-33.151	-4.822	-27.372	-253.044
2029	12.453	-1.852	10.601	-33.151	-4.279	-26.828	-279.872
2030	12.913	-2.156	10.758	-33.151	-3.723	-26.117	-305.989
2031	12.913	-2.156	10.758	-33.151	-3.156	-25.549	-331.538
2032	13.390	-2.196	11.194	-33.151	-2.576	-24.534	-356.072
2033	13.390	-2.196	11.194	-33.151	-1.985	-23.942	-380.013
2034	13.885	-2.238	11.647	-33.151	-1.380	-22.885	-402.898
2035	13.885	-2.450	11.435	-33.151	-763	-22.479	-425.377
2036	14.398	-2.493	11.904	-33.151	-159	-21.406	-446.783
2037	14.398	-2.493	11.904	-10.827	C. //	1.078	-445.706
2038	14.930	-2.539	12.391	-2.266		10.125	-435.581
2039	15.785	-2.611	13.174			13.174	-422.407
2040	17.847	-3.104	14.743			14.743	-407.664

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 11.582 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2% p.a. ab dem Jahr 2040). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- **) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- ***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2024 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%



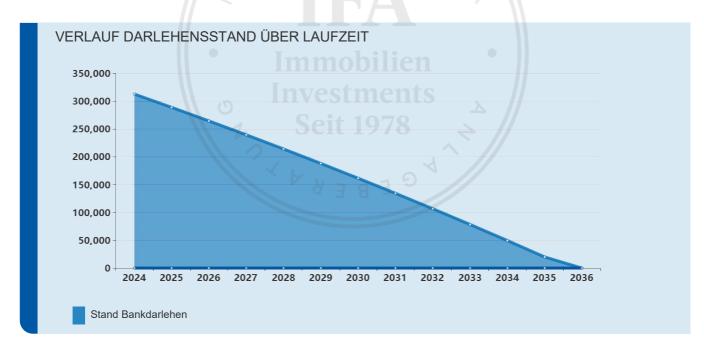
Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 164.162

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

KREDITÜBERSICHT

106 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	7.855	2.240	10.095	312.873
2025	23.899	6.386	30.286	288.974
2026	24.410	5.876	30.286	264.564
2027	24.931	5.355	30.286	239.633
2028	25.463	4.822	30.286	214.170
2029	26.007	4.279	30.286	188.162
2030	26.563	3.723	30.286	161.600
2031	27.130	3.156	30.286	134.470
2032	27.709	2.576	30.286	106.761
2033	28.301	1.985	30.286	78.460
2034	28.905	1.380	30.286	49.554
2035	29.523	763	30.286	20.031
2036	20.022	159	20.182	
2037			\tag{1}	
2038	// , \		C	
2039			D	



8020 Graz | Dornschneidergasse 27

TOTALGEWINNBERECHNUNG

106 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-42.719		-42.719	-42.719
2023				-10.743		-10.743	-53.462
2024	4.420	-593	3.827	-3.693	-2.240	-2.106	-55.567
2025	13.260	-1.778	11.482	-7.470	-6.386	-2.374	-57.941
2026	13.526	-1.814	11.711	-7.470	-5.876	-1.634	-59.575
2027	13.796	-1.814	11.982	-7.470	-5.355	-842	-60.418
2028	14.072	-1.852	12.220	-7.470	-4.822	-72	-60.489
2029	14.354	-1.852	12.502	-7.470	-4.279	753	-59.736
2030	14.641	-2.156	12.485	-7.470	-3.723	1.292	-58.444
2031	14.933	-2.156	12.778	-7.470	-3.156	2.152	-56.291
2032	15.232	-2.196	13.036	-7.470	-2.576	2.990	-53.301
2033	15.537	-2.196	13.341	-7.470	-1.985	3.886	-49.415
2034	15.848	-2.238	13.609	-7.470	-1.380	4.759	-44.655
2035	16.164	-2.450	13.715	-7.470	-763	5.482	-39.173
2036	16.488	-2.493	13.994	-7.470	-159	6.366	-32.808
2037	16.818	-2.493	14.324	-7.470	C: //	6.855	-25.953
2038	17.154	-2.539	14.615	-7.470	D	7.146	-18.808
2039	17.497	-2.611	14.886	-7.470		7.416	-11.392
2040	17.847	-3.104	14.743	-7.470		7.273	-4.118
2041	18.204	-3.134	15.069	-7.470	•	7.600	3.482

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 13.260 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2% p.a ab dem Jahr 2026.
- **) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Graz | Dornschneidergasse 27

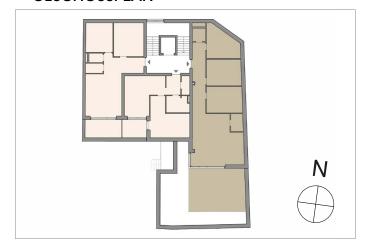
Ihr Investment in Graz. Ihre Vorsorgewohnung.



TOP 22 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 91,63 m²
DACHTERRASSE 34,54 m²
KELLERABTEIL Nr. 22

GESCHOSSPLAN



Planstand April 2022

Druck- und Satzfehler sowie Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächendarstellungen sind als Orientierung zu verstehen, die Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung exakt definiert. Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.